

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 1084/2011**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**LOTTO 1:** unità immobiliari in **Nerviano (MI) via Damiano Chiesa SN**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### LOTTO 1

##### Corpo A

Bene in Nerviano (MI) via Damiano Chiesa SN

Categoria: **A03** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **739**, subalterno **701**

Foglio **10**, particella **741**, subalterno **701** graffiati

##### Corpo B

Bene in Nerviano (MI) via Damiano Chiesa SN

Categoria: **C06** [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **739**, subalterno **703**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Corpo B: al sopralluogo in uso agli esecutati

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

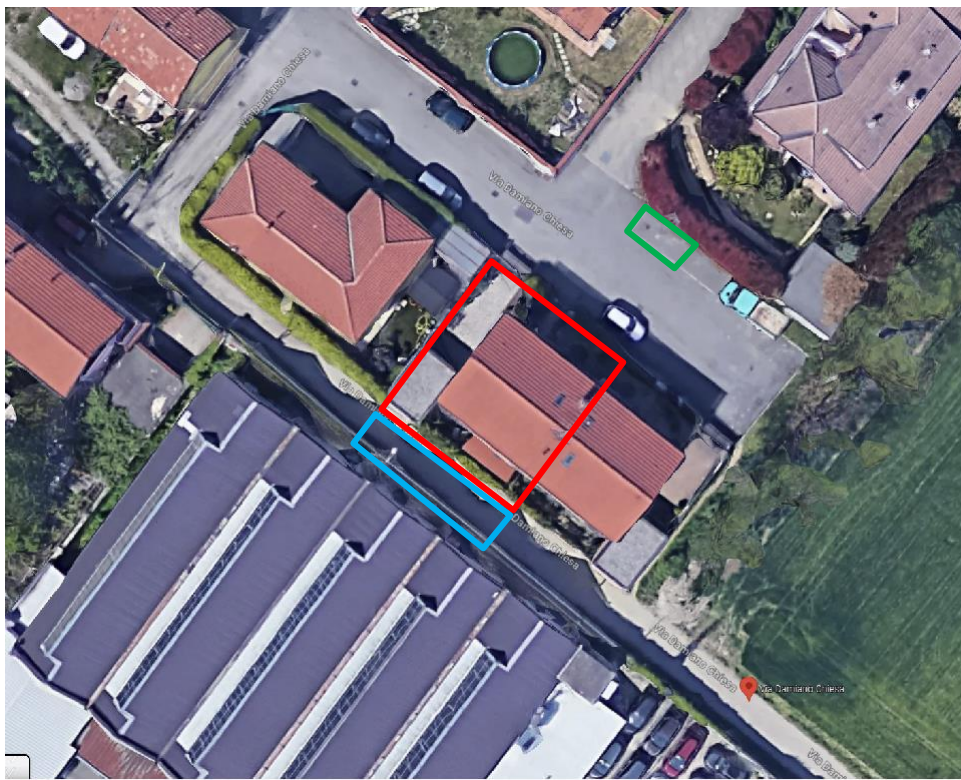
da liberi: € 197.000,00

da occupati: non ricorre il caso

## LOTTO 1

(Appartamento + autorimessa)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI



Nella vista aerea (sopra) e nello schema delle particelle catastali (sotto) sono evidenziati: in **rosso** l'unità immobiliare, il box e le pertinenze dirette (cortile); in **verde** aree pertinenziali esclusive in corpo staccato (posto auto) e in **ciano** aree pertinenziali dirette ad uso di strada privata ad uso pubblico.



## **CORPO A**



### **1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Nerviano (MI) via Damiano Chiesa SN, descritto nell'atto di provenienza come: villetta composta al piano terra da un locale, cucina, bagno, al piano primo da due locali e bagno e al piano secondo da locale sottotetto con annesse aree in proprietà esclusiva pertinenziale.

### **1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugata in regime di separazione dei beni all'atto di acquisto.

### **1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano (MI) come segue:**

Intestato 1: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **10**, particella **739**, subalterno **701**

foglio **10**, particella **741**, subalterno **701** **graffati**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 6,5 vani; sup. catastale Totale: 155 m2

Totale escluse aree scoperte : 137 m2; rendita € 268,56

indirizzo: Comune di Nerviano (MI) via Damiano Chiesa SN, piano T-1-2;

dati derivanti da: visura catastale.

### **1.4. Coerenze**

Dell'unità immobiliare compreso le pertinenze dirette da nord in senso orario:

mapp 740; altra UIU; mapp. 163; sub 703 (box) e mapp. 394.

La pertinenza in corpo staccato è area libera in parte di mapp. 741 e sub 701 e identificata a terra con cordolo. Coerenze in senso orario da nord: mapp. 650; parte rimanente di mapp. 741; mapp. 740 per due lati.



**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

**CORPO B**



**1.6. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Nerviano (MI) via Damiano Chiesa SN, consistente in **autorimessa** in edificio indipendente.

**1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugata in regime di separazione dei beni all'atto di acquisto.

**1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano (MI) come segue:**

Intestato 1: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1  
 dati identificativi: foglio 10, particella 739, subalterno 703  
 dati classamento: cat. C/6; classe 2; consistenza 15 m2; rendita € 23,24  
 indirizzo: Comune di Nerviano (MI) via Damiano Chiesa SN, piano T;  
 dati derivanti da: visura catastale.

**1.9. Coerenze**

Dell'unità immobiliare da nord in senso orario: per tre lati altra UIU (area scoperta di pertinenza sub. 701); mapp. 394.

**1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Nerviano (MI)  
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA  
 Tipologia prevalente: abitazioni civili

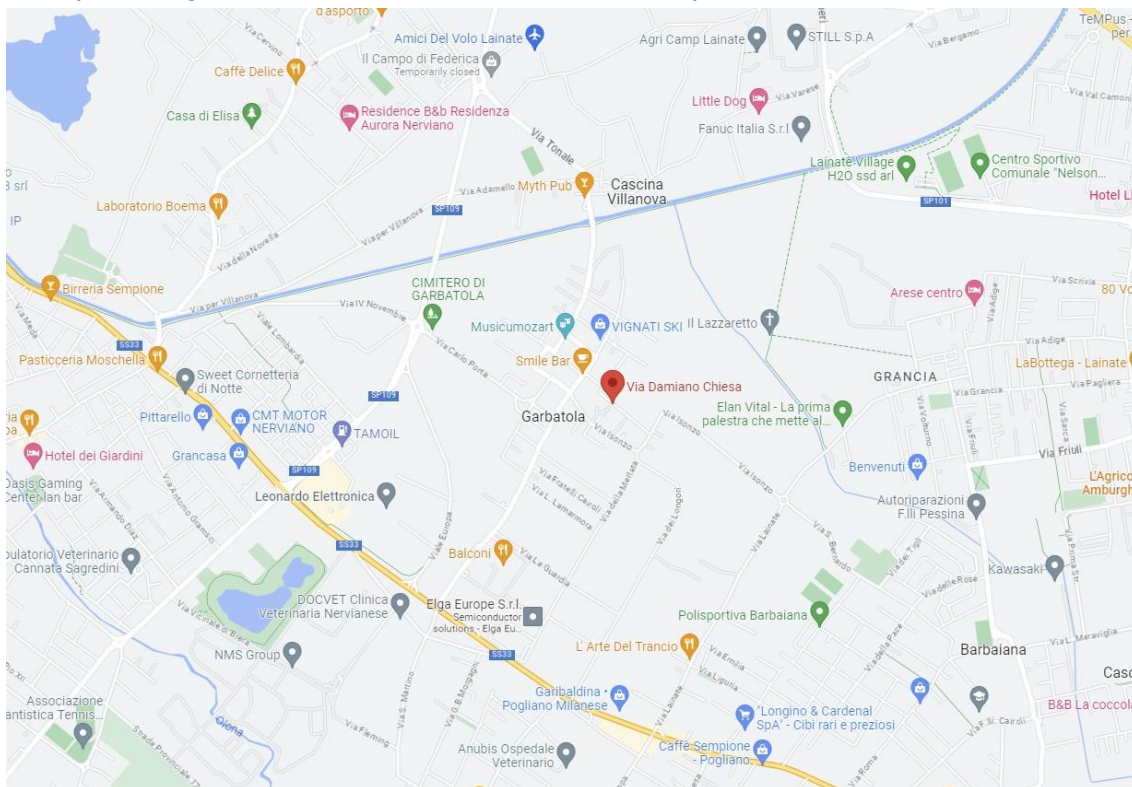
Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile si trova in località Garbatola, zona periferica di Nerviano, non particolarmente servita da mezzi pubblici o da altri servizi in genere.

Principali collegamenti pubblici: 1 km di distanza dalla fermata dei principali autobus lungo la Statale del Sempione.

Principali collegamenti viabilistici: Vicino a SS del Sempione.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Villa bifamiliare su due livelli abitabili fuori terra e sottotetto, è costruita in arretramento da strada e circondata da tutti i lati da giardino privato. L'edificio è di recente costruzione (2009), rivestito a intonaco e mattoncini paramano e coperto con tetto a falde in legno e manto in tegole di laterizio.

Sul retro, a sud, una tettoia aperta su tre lati crea un piccolo spazio coperto in corrispondenza della cucina.

La recinzione esterna ha un basamento murario e una parte superiore in ferro verniciato.

Il box auto è costruito in volume separato e autonomo, tetto piano e accesso dal giardino.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio, tetto in legno;
- facciate: ad intonaco e mattone paramano;
- accesso: da strada con cancello in ferro. Porta blindata per l'appartamento;
- scale: scala interna in calcestruzzo con gradini rivestiti in lastre di pietra;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone. Si segnala solo il distacco del rivestimento in mattoni paramano in un punto al primo piano.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne****CORPO A**

Unità immobiliare sita in Comune di Nerviano (MI) via Damiano Chiesa SN, descritta nell'atto di provenienza come villetta composta al piano terra da un locale, cucina, bagno, al piano primo da due locali e bagno e al piano secondo da locale sottotetto con annesse aree in proprietà esclusiva pertinenziale.

L'immobile occupa la metà ovest dell'edificio e delle parti esterne. L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Chiesa a nord.

Al piano sottotetto sono stati realizzati un bagno e una cabina armadio.

Esternamente alla recinzione, una parte della strada delimitata da un cordolino a terra individua un'area di proprietà esclusiva (particella **741**, subalterno **701**).

**Appartamento**

- esposizione: triplo affaccio nord/sud/ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura noce;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: in ceramica, parquet nel sottotetto;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni in acciaio e caldaia murale a gas installata esternamente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,7 circa;
- condizioni generali: buone.

**CORPO B****Autorimessa**

- porta d'accesso: basculante in lamiera preverniciata;
- pavimento: in ceramica;
- pareti e plafone: intonacati e imbiancati;
- punto luce presente.

**2.4. Certificazioni energetiche****CORPO A**

Appartamento: L'APE n. 1515400012109 registrato il 20/11/2009 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER.

**CORPO B**

Non prevista per le autorimesse.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Allegate alla pratica edilizia.

**3. STATO OCCUPATIVO**

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 30/05/2022.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dagli esecutati, che si sono dimostrati collaborativi.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Carmelo Candore con studio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 22/09/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà

Proprietà per **1/1** di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in forza di atto di compravendita del 10/12/2009 del Notaio Guido Fenaroli rep. numero 27812/5664, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 21/12/2009 ai numeri 175159/111622.

## 4.2. Precedenti proprietà

XX in forza di atto di compravendita del 10/06/2004 del notaio Guido Fenaroli numero 15701/2120 e trascritto il 21/06/2004 ai numeri 88686/44716 presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2.

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in forza di atto di compravendita del 12/04/2000 ricevuto dal Notaio Fenaroli Guido, in Sesto San Giovanni (MI), numero 209 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 02/05/2000 ai numeri 40811/27861.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Carmelo Candore con studio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 22/09/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

### **5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
-
- **Misure Penali**  
-
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
-
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**



**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 21/12/2009 ai numeri 175162/34851 per Euro 468.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 260.000,00 a favore di xx e contro xx e successiva annotazione di surrogazione annotata presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 09/01/2014 ai numeri 1223/206 con la quale il credito passa da Banca Popolare Di Intra S.p.a. sede in Verbania (VB), codice fiscale 00118720036 a Veneto Banca S.C.P.A. sede in Montebelluna (TV), codice fiscale: 00208740266

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto all'Agenzia del territorio di Milano 2 in data 21/09/2021 ai numeri 131840/89595 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti  
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è parte di condominio.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile non è parte di condominio.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

—

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è visitabile e adattabile secondo la normativa.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Nerviano:**

- Permesso di Costruire n. 126/2005 rilasciato il 29/12/2005
- DIA 234/08 prot. Del 19/11/2008 n. 33575 (modifica opere interne al piano terra)
- Agibilità n. 34499 del 18/12/2009.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Gli abusi consistono in creazione di scala per accesso al sottotetto e nel sottotetto di bagno e ripostiglio e sono sanabili mediante:

- presentazione di pratica di recupero abitativo di sottotetto.

Costi stimati:

Per stimare il costo di recupero, compresi oneri comunali e sanzioni, andrebbe redatto un progetto e una verifica delle altezze medie ponderali e dei rapporti aeroilluminanti che esulano dalla presente perizia.

Si valuta invece la **rimessa in pristino del locale sottotetto** e la sola pratica per **autorizzare, in sanatoria, la creazione della scala di collegamento**.

Costi di rimozione sanitari e demolizione porte e parete di bagno e ripostiglio: 3.000,00 €, compresi IVA e oneri di smaltimento in discarica.

Costi di deposito di pratica a sanatoria di realizzazione di scala interna: 6.000,00 € compresi IVA, oneri previdenziali, sanzione amministrativa.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità sono quelle elencate al punto precedente e sono regolarizzabili alle condizioni suseposte mediante: nuovo classamento e accatastamento.

Costi stimati: 800,00 € compresi IVA, oneri previdenziali, bolli e tasse.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

A		Villa			
Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata	piano	Descrizione
Vani principali	47,00	1,00	47,00	T	Abitazione
Aree esterne (fino alla sup dei locali principali)	3,00	0,10	0,30	T	Portico
Aree esterne di ville e villini	131,00	0,10	13,10	T	Cortile
Vani principali	45,50	1,00	45,50	1	Abitazione
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	3,00	0,30	0,90	1	Balcone 1
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	1,50	0,30	0,45	1	Balcone 2
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	4,00	0,30	1,20	1	Balcone 3
Cantina/soffitta comunicante	47,00	0,50	23,50	2	Sottotetto
Aree esterne di ville e villini	28,00	0,10	2,80	T	Posto auto scoperto esterno
<b>totale</b>	<b>310,00 mq</b>		<b>134,75 mq</b>		

B

Box

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	20,00	1,00	20,00
<b>totale</b>	<b>20,00 mq</b>		<b>20,00 mq</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

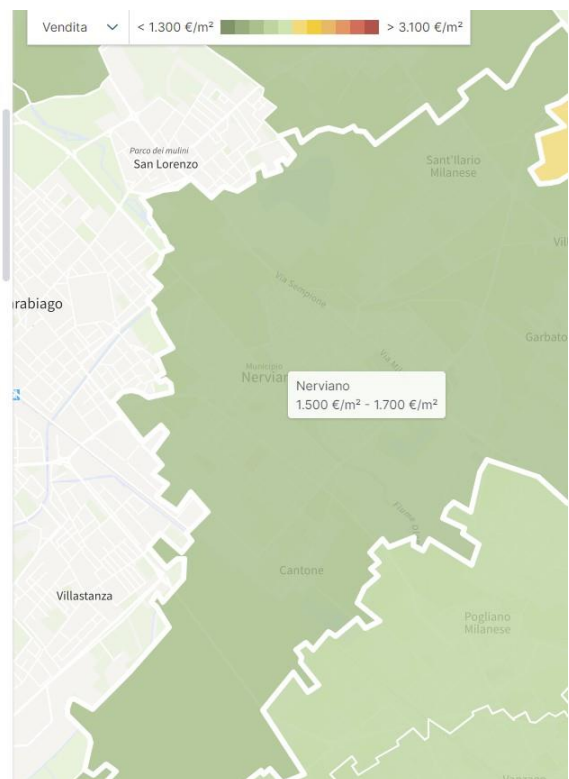
### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Nerviano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Nerviano, sia in vendita sia in affitto.



A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.576 al metro quadro, con un aumento del 4,30% rispetto a Agosto 2022 (1.511 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Nerviano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di € 1.580 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.396 al metro quadro.



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: NERVIANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

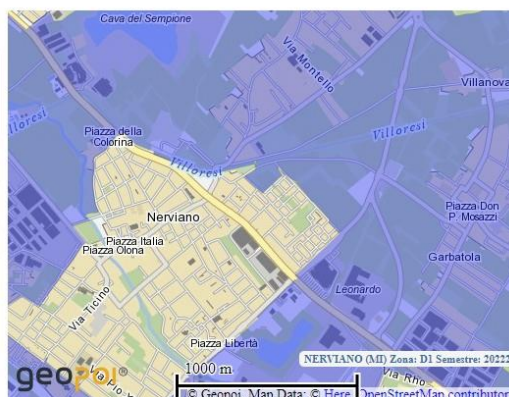
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1400	L	4,2	5,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L	5,7	7,5	L
Box	Normale	700	1000	L	3	4	L
Ville e Villini	Normale	1350	1600	L	4,6	5,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	2100	L	5,8	7,7	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



### 9.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Corpo A - Villa	134,75	1 500 €/mq	€ 202 125,00
Corpo B - Box	20,00	800 €/mq	€ 16 000,00
<b>totale</b>			<b>€ 218 125,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

#### Lotto 01

Valore Lotto 1 € 218 125,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati -€ 10 906,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo -€ 9 800,00

**Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO € 197 418,75**

**Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO (arrotondato) € 197 000,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

-

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

-

#### 12. 2. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna.



